

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

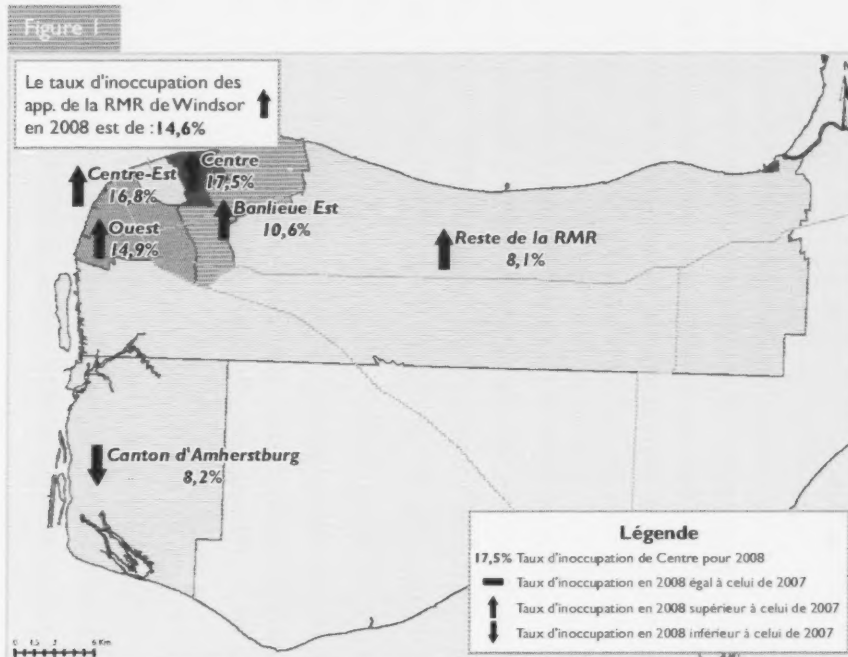
Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen a atteint 14,6 % en octobre 2008, alors qu'il s'établissait à 12,8 % un an plus tôt.
- Le chômage chez les jeunes et les résidents qui quittent la région pour trouver du travail ailleurs ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs restera élevé en 2009 et atteindra un sommet de 17 %.

Table des matières

- 1 **Faits saillants**
- 2 **La demande d'appartements locatifs a diminué en 2008**
- 5 **Abordabilité des logements locatifs**
- 6 **Perspectives du marché locatif**
- 7 **Perspectives nationales**
- 17 **Méthode d'enquête**



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La demande d'appartements locatifs a diminué en 2008

La demande d'appartements locatifs d'initiative privée s'est repliée en 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le taux d'inoccupation, qui s'élevait déjà à 12,8 % en 2007, a touché un sommet sans précédent de 14,6 % cette année. La proportion d'appartements vacants est restée la même ou a augmenté, quelle qu'en soit la taille. Plusieurs facteurs ont contribué à accroître le nombre d'appartements vacants à Windsor.

La migration est un facteur déterminant de la demande de logements. Un taux de chômage faible stimule l'immigration de travailleurs. Or, à Windsor, le taux de chômage se situe bien au-dessus de la moyenne provinciale depuis quatre ans. En 2007, il s'est établi à 9,3 % en moyenne; en 2008, il a dépassé 10 % pendant certains mois. Le piètre bilan de l'emploi a non seulement entraîné un ralentissement de la migration vers Windsor, il a également incité des résidents à quitter la région pour trouver du travail ailleurs. En 2007, la RMR de Windsor aurait perdu 1 700 habitants au profit d'autres agglomérations, selon les estimations.

La situation de l'emploi des jeunes est un autre facteur important de la demande locative, car les personnes de ce groupe d'âge sont généralement plus susceptibles d'être locataires que leurs aînés. Les jeunes n'ont pas été épargnés par les suppressions de postes dans la

région. Pendant la même période, Statistique Canada a révélé que les jeunes adultes tendent à rester chez leurs parents plus longtemps.

Le marché de la revente est actuellement favorable aux acheteurs, puisque les prix des logements existants diminuent. Cependant, peu de ménages locataires décident de profiter de ces conditions en raison des perspectives d'emploi incertaines. Par exemple, les maisons en rangée de trois chambres se louaient en moyenne 875 \$ en octobre 2008. Une telle somme permettrait largement de payer les mensualités hypothécaires se rapportant à un logement pour nouveaux propriétaires à Windsor. Néanmoins, le taux d'inoccupation des maisons en rangée est passé de 13,7 %, en 2007 à 11,7 %, cette année, ce qui veut dire que bien des ménages locataires n'ont pas accédé à la propriété.

Le centre-ville affiche les taux d'inoccupation les plus élevés

Dans les quatre zones de la ville de Windsor, le taux d'inoccupation a augmenté en 2008. Cette hausse est attribuable à la réduction des possibilités d'emploi et au départ de résidents à la recherche d'un emploi vers d'autres régions.

Encore une fois, c'est la zone 1 (centre-ville) qui affiche le plus haut taux d'inoccupation de la RMR. De 15,4 % en 2007, il est monté à 17,5 % cette année, et il s'est accru dans toutes les catégories d'appartements. La zone 1 a toujours présenté les taux d'inoccupation les plus élevés de toutes les zones de Windsor. Cette situation est en partie imputable à la forte proportion de vieux immeubles. En effet, ceux-ci nécessitent souvent davantage de réparations, et les personnes qui envisagent de louer un logement peuvent les trouver moins

Figure 2

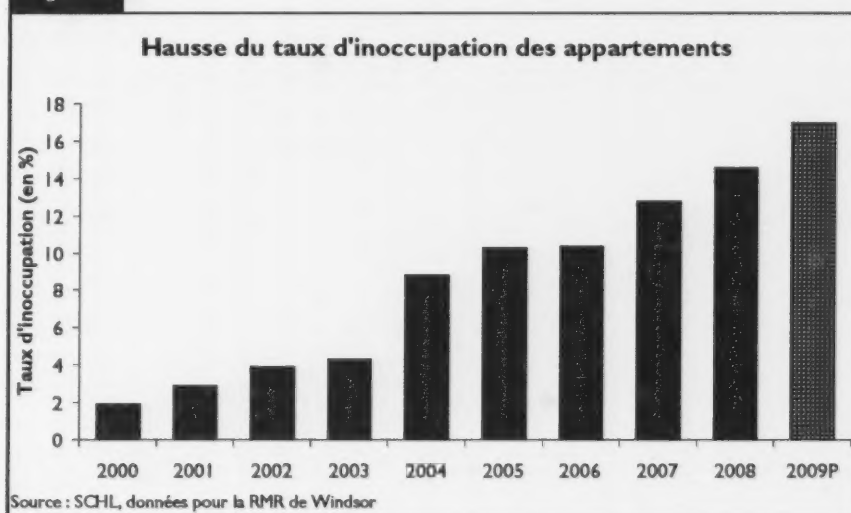
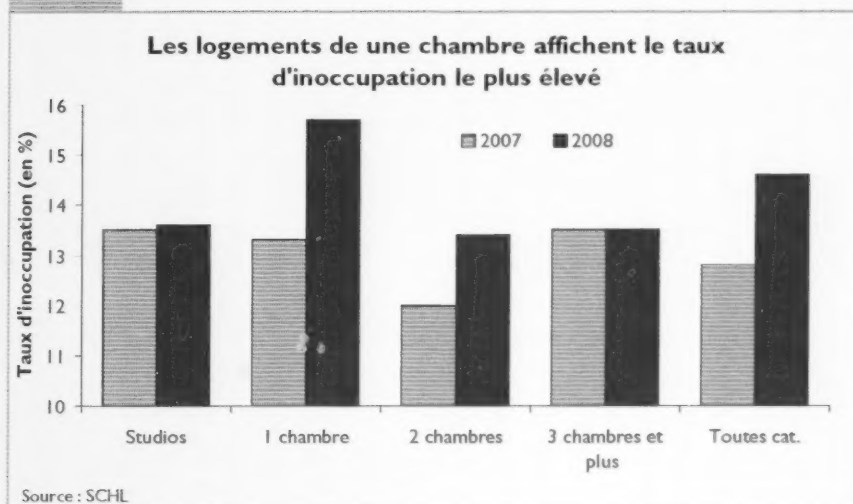


Figure 3



attrayants pour cette raison. Par ailleurs, plusieurs commerces ont disparu au centre de Windsor, de sorte que moins de gens auront besoin d'y habiter pour être à proximité de leur travail. Le centre-ville est aussi la destination de choix pour profiter de la vie nocturne, ce qui pourrait dissuader des locataires potentiels d'y emménager en raison de son environnement bruyant et de ses embouteillages.

Dans la catégorie des appartements de une chambre, c'est la zone 2 qui présente le plus haut taux d'inoccupation (23,2 %). Cette zone compte un certain nombre de petits immeubles dans lesquels on trouve surtout des appartements locatifs de une chambre. Dans le cas des petits immeubles, tels que ceux de moins de 20 unités, la proportion de logements vacants est normalement plus élevée qu'ailleurs lorsque l'offre est excédentaire, car les locataires ont davantage de choix et préfèrent les grands immeubles, qui sont généralement mieux surveillés et dont la gestion est assurée sur place par une société de gestion

immobilière. De ce fait, les propriétaires-bailleurs laissent les loyers des appartements de une chambre bas dans cette zone afin d'essayer de remédier à la situation. D'habitude, la zone 3 (banlieue Est) est le secteur de Windsor le plus convoité par les locataires. Elle affiche le taux d'inoccupation global le plus bas de la ville (10,6 %), de même que la plus faible proportion de logements vacants de une chambre (9,5 %). Cette proportion est d'ailleurs beaucoup moins élevée que celles observées dans les zones périphériques. La zone 3 comprend de gros immeubles situés dans un emplacement de choix, en bordure de la rivière, ce qui exerce un attrait sur les locataires.

Ces immeubles comptent des unités plus récentes et sont gérés sur place par une société de gestion immobilière. De plus, les grandes sociétés de gestion immobilière disposent des ressources nécessaires pour proposer des offres incitatives, contrairement à bien des propriétaires-bailleurs de petits immeubles.

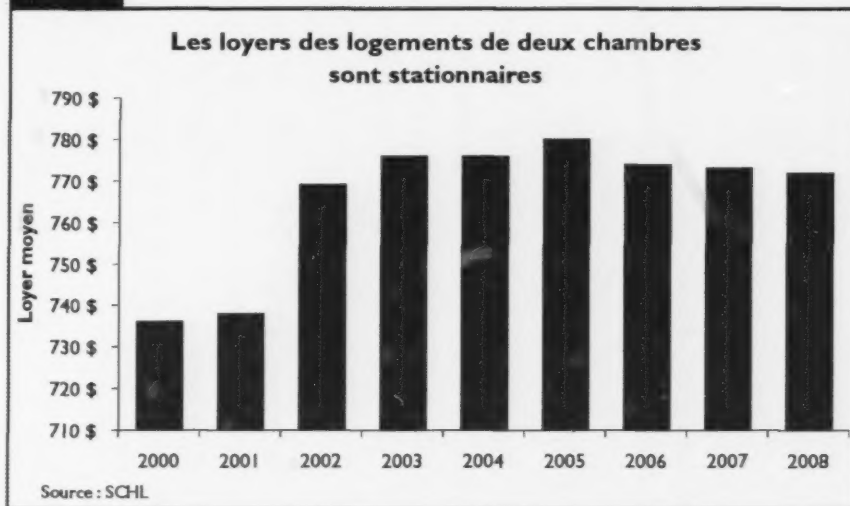
L'Université de Windsor et le St. Clair College se trouvent tous deux dans la zone 4. Les étudiants alimentent habituellement la demande locative, mais le taux d'inoccupation est monté à 14,9 % en 2008, alors qu'il se situait à 14,5 % l'année dernière, au moment même où l'offre d'appartements locatifs se repliait. Cette hausse du taux d'inoccupation s'explique en partie par le fait que les résidences pour étudiants mises en chantier ces dernières années ont été achevées et par le fait que certains étudiants ont choisi de partager un appartement, comme le démontre la diminution du taux d'inoccupation du côté des appartements de deux chambres.

En périphérie de la ville, le taux d'inoccupation a baissé dans la zone 5 (Amherst-burg), tandis qu'il a augmenté dans la zone 6. Toutefois, comme le parc locatif y est restreint, toute variation, même faible, du nombre de logements vacants a une incidence importante sur le taux.

La demande d'appartements de une chambre régresse

Dans la catégorie des appartements de une chambre, malgré le repli de l'offre, la quantité de logements vacants a augmenté : elle est passée de 1 023 en 2007 à 1 175 en 2008, portant le taux d'inoccupation à 15,7 %. Comme l'écart entre le loyer des unités de une chambre et celui des logements de deux chambres s'élève en moyenne à 127 \$, certains locataires ont sans doute opté pour la cohabitation. En même temps, les personnes ayant un emploi stable ont eu l'occasion de passer à un appartement plus grand. La

Figure 4



conjoncture de l'emploi étant généralement peu vigoureuse, il y avait peu de nouveaux locataires pour occuper les petits logements devenus vacants.

Les loyers sont stables

La SCHL a introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Le marché s'étant détendu dans la RMR de Windsor, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants n'a pas connu de changement majeur entre octobre 2007 et octobre 2008. Puisque la concurrence est très vive sur ce marché, les propriétaires-bailleurs ont tenté de stimuler les taux d'occupation en s'abstenant de majorer les loyers.

Les immeubles de construction récente affichent les taux d'occupation les plus bas

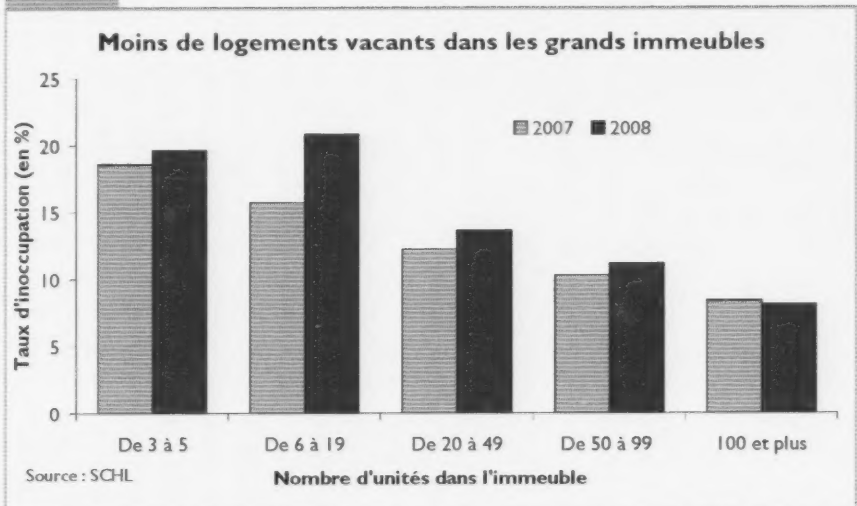
Les immeubles construits avant 1960 ont présenté le plus haut taux d'occupation, soit 21,6 %, cette année. En général, ils sont dépourvus d'ascenseurs, ils sont situés près du noyau urbain et ils nécessitent davantage d'entretien. Ce sont les

immeubles construits en 1990 ou après qui ont enregistré le taux d'occupation le plus faible (10,2 %).

Les grands immeubles ont le taux d'occupation le plus bas

Cette année encore, les immeubles de grande taille affichent des taux d'occupation plus faibles que la moyenne dans le marché de Windsor. Les immeubles de 100 logements et plus, où se pratiquent par ailleurs les loyers les plus chers, ont le plus bas pourcentage de logements de une chambre vacants, et le deuxième taux d'occupation parmi les moins élevés pour les logements de deux chambres. Ces ensembles sont habituellement gérés par des sociétés de gestion immobilière qui ont les moyens de faire des offres incitatives, de garantir un minimum de sécurité et de surveillance sur place, et de bien entretenir le bâtiment pour attirer d'éventuels locataires et les retenir. Ils ont aussi tendance à occuper des emplacements de choix à Windsor, le long de la rivière.

Figure 5



Ce sont encore les immeubles de petite taille comptant moins de 20 unités qui présentent la plus forte proportion de logements vacants dans les catégories des logements de une, de deux et de trois chambres ou plus.

Le taux de disponibilité augmente

Le taux de disponibilité calculé par la SCHL tient compte non seulement des logements qui étaient vacants au moment de l'Enquête, mais aussi de ceux dont les locataires ont reçu ou donné un avis de déménagement et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Pour cette raison, il sera toujours supérieur au taux d'occupation. Le taux de disponibilité donne une indication un peu plus large des tendances que suit l'offre sur le marché locatif.

De hauts taux de disponibilité indiquent que le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires se poursuit, mais pas aussi vigoureusement que dans le passé, et que, grâce à l'offre abondante de logements locatifs, les locataires peuvent facilement déménager lorsqu'une meilleure unité devient disponible. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est monté de 14,4 % en octobre 2007 à 16,8 % en octobre 2008. L'écart entre le taux d'occupation et le taux de disponibilité se situe à 2,4 % dans la RMR de Windsor. Le taux de disponibilité plus élevé semble indiquer que le renouvellement des locataires a été relativement important sur le marché.

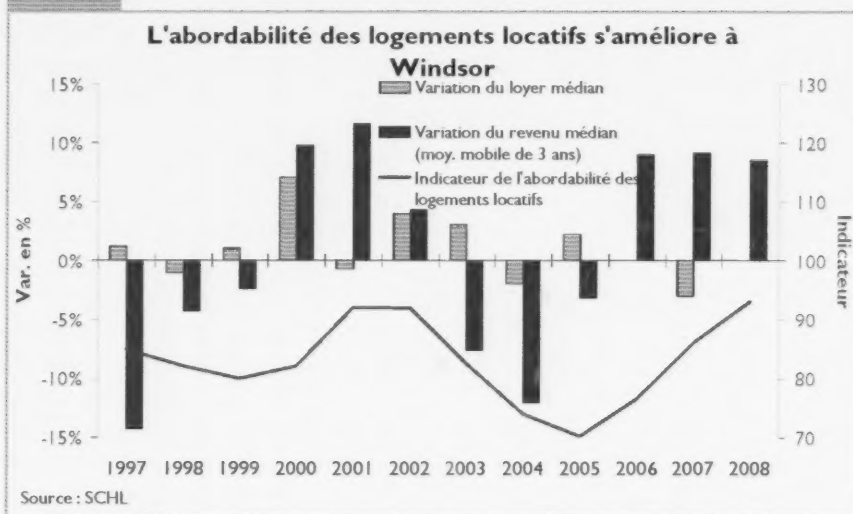
Abordabilité des logements locatifs

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la

moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, qui est passé de 86 en 2007 à 93 en 2008, le marché locatif de Windsor est plus abordable pour une quatrième année d'affilée.

Figure 6



Perspectives du marché locatif

En 2009, le taux d'occupation moyen des appartements locatifs restera élevé et atteindra un sommet de 17 %. Un ralentissement économique aura une incidence négative sur la demande de logements locatifs et de logements

pour propriétaire-occupant. L'émigration soutenue de résidents de la région de Windsor, surtout dans le groupe des 18 à 24 ans, groupe de personnes le plus susceptible de louer un logement, à la recherche d'un emploi, contribuera au surplus de logements vacants. Le niveau de l'emploi commencera à s'améliorer tranquillement vers la fin

de 2009, puisqu'on entamera la construction de nouvelles installations frontalières, au coût de 1,5 milliard de dollars. Il n'y aura pratiquement pas de hausses de loyers, car les propriétaires essaieront de s'abstenir de majorer les loyers et d'offrir des incitatifs pour retenir leurs locataires et en attirer de nouveaux.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada¹ a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les

locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

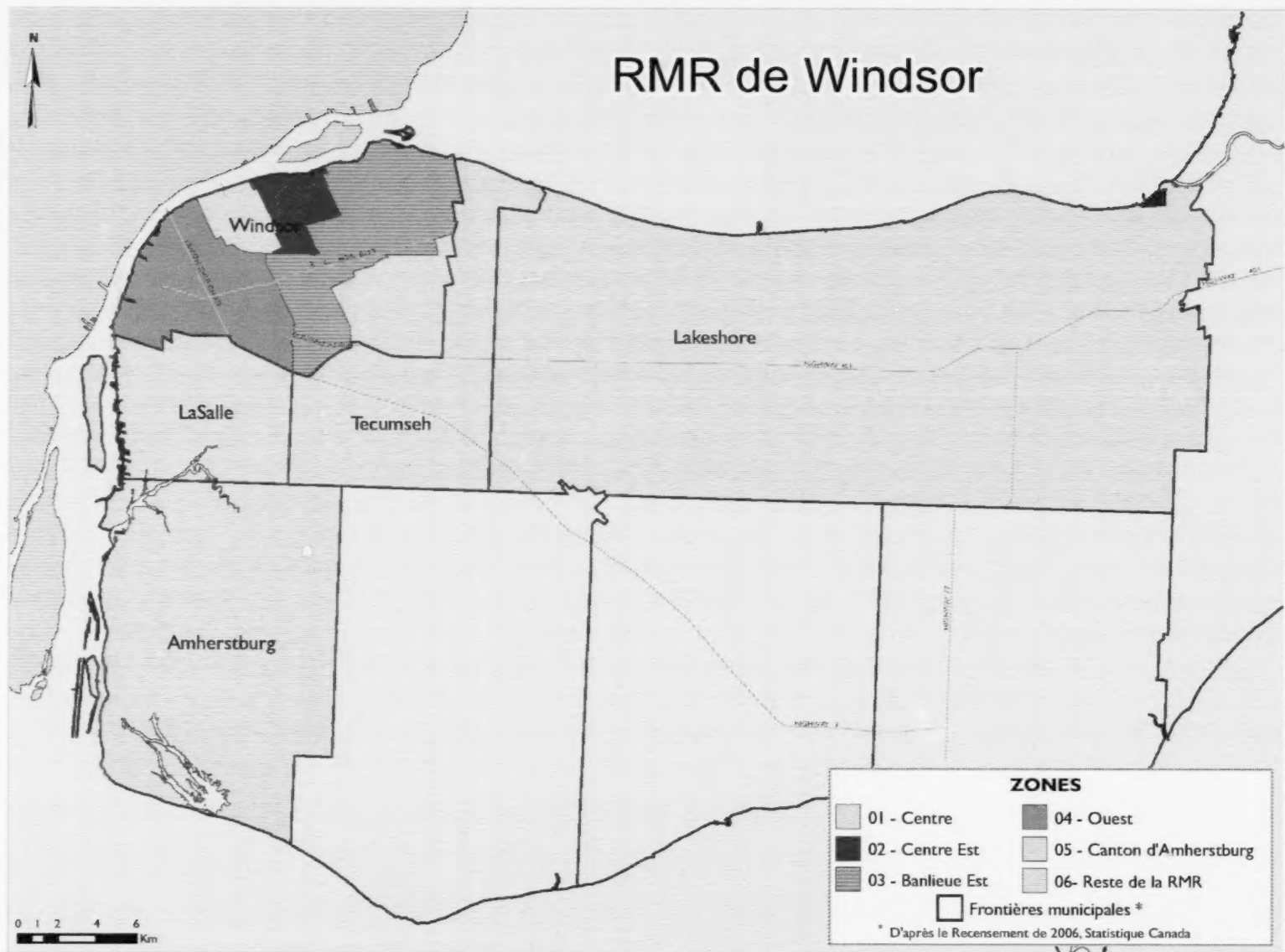
Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des

logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	2,6	2,2

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE WINDSOR	
Zone 1	Centre - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	Centre-Est - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	Banlieue Est - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	Ouest - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-9	RMR de Windsor

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre	15,5 d	17,2 d	14,5 a	17,2 d	16,5 d	18,0 d	**	**	15,4 a	17,5 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	15,3 d	21,1 d	11,7 c	13,3 c	**	**	13,2 a	16,8 a
Zone 3 - Banlieue Est	13,0 a	12,1 c	8,3 a	9,5 a	8,5 a	11,7 a	7,8 a	**	8,8 a	10,6 a
Zone 4 - Ouest	11,6 c	9,4 b	15,7 a	17,7 a	12,9 a	11,7 a	**	14,0 d	14,5 a	14,9 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	13,5 a	13,4 a	13,5 a	16,0 a	12,6 a	14,0 a	14,5 c	13,2 d	13,2 a	15,0 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	28,6 a	23,3 a	11,5 d	4,4 a	11,9 a	12,8 c	8,3 a	0,0 a	12,1 c	8,2 b
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	7,4 b	11,3 c	2,3 a	4,8 a	**	20,8 a	4,0 a	8,1 a
Windsor (RMR)	13,5 a	13,6 a	13,3 a	15,7 a	12,0 a	13,4 a	13,5 c	13,5 c	12,8 a	14,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre	454 a	467 a	623 a	637 a	756 a	747 a	810 d	845 c	656 a	664 a
Zone 2 - Centre-Est	447 a	457 a	611 a	616 a	755 a	759 a	1 010 a	1 001 a	681 a	691 a
Zone 3 - Banlieue Est	546 a	552 a	686 a	686 a	788 a	793 a	883 a	885 a	716 a	723 a
Zone 4 - Ouest	499 a	509 a	634 a	627 a	770 a	770 a	819 a	819 a	682 a	677 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	495 a	502 a	638 a	643 a	768 a	767 a	876 a	885 a	681 a	686 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	485 a	501 a	717 a	716 a	924 a	886 a	1 039 b	1 178 a	828 a	792 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	669 a	687 a	783 a	803 a	785 a	767 a	740 a	759 a
Windsor (RMR)	495 a	503 a	641 a	645 a	773 a	772 a	878 a	883 a	687 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	71 d	411	475 d	2 760	304 d	1 689	**	89	867 a	4 949
Zone 2 - Centre-Est	**	60	191 d	909	115 c	869	**	79	323 a	1 918
Zone 3 - Banlieue Est	46 c	378	159 a	1 674	178 a	1 523	**	57	385 a	3 632
Zone 4 - Ouest	20 b	214	322 a	1 815	142 a	1 215	11 d	79	495 a	3 323
Ville de Windsor (zones 1-4)	143 a	1 064	1 148 a	7 158	739 a	5 297	40 d	304	2 070 a	13 822
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	2 a	9	7 a	166	16 c	128	0 a	10	26 b	314
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	20 c	181	15 a	315	7 a	31	43 a	530
Windsor (RMR)	146 a	1 076	1 175 a	7 505	771 a	5 740	47 c	345	2 139 a	14 666

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre	16,7 d	18,7 d	15,9 a	19,5 a	18,9 d	19,5 d	**	**	17,1 a	19,5 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	16,4 d	23,2 a	13,4 c	16,5 d	9,7 c	**	14,5 a	19,3 a
Zone 3 - Banlieue Est	15,8 a	16,9 a	10,3 a	11,6 a	9,8 a	14,2 a	9,2 a	5,7 d	10,6 a	13,2 a
Zone 4 - Ouest	11,6 c	11,3 c	17,0 a	19,8 a	14,5 a	14,4 a	**	17,5 d	15,8 a	17,2 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	14,9 a	16,1 a	14,9 a	18,2 a	14,4 a	16,3 a	15,7 d	15,2 d	14,7 a	17,2 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	28,6 a	34,9 a	13,8 d	5,0 a	12,8 a	15,2 d	8,3 a	0,0 a	13,5 a	9,9 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	8,6 a	13,5 a	4,0 a	7,4 a	**	20,8 a	5,4 a	10,4 a
Windsor (RMR)	15,0 a	16,3 a	14,8 a	17,8 a	13,8 a	15,8 a	14,6 c	15,3 d	14,4 a	16,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Windsor

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Zone 2 - Centre-Est	**	**	**	++	1,6 c	++	**	++	1,0 d	++
Zone 3 - Banlieue Est	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Zone 4 - Ouest	++	++	++	++	++	-0,6 b	**	**	++	++
Ville de Windsor (zones 1-4)	++	++	++	++	++	++	**	++	++	++
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	6,6 a	-1,1 a	1,3 d	2,6 a	2,0 a	0,9 a	**	-3,1 a	++	3,7 c
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	++	2,7 a	++	2,4 a	**	4,5 a	++	2,1 a
Windsor (RMR)	++	++	++	++	++	++	**	++	++	++

¹ L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Windsor (RMR)										
Avant 1960	14,6 a	17,7 d	17,4 a	22,6 a	18,5 d	21,8 d	**	**	17,7 a	21,6 a
1960 à 1974	10,1 c	9,0 b	11,3 a	14,0 a	10,2 a	11,9 a	6,3 b	**	10,7 a	12,7 a
1975 à 1989	**	**	12,5 a	12,0 c	10,3 a	11,5 a	3,9 a	**	11,4 a	11,7 a
1990 ou après	**	**	13,0 c	11,3 d	11,7 d	9,8 c	**	11,9 d	12,9 c	10,2 c
Tous les immeubles	13,5 a	13,6 a	13,3 a	15,7 a	12,0 a	13,4 a	13,5 c	13,5 c	12,8 a	14,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Windsor (RMR)										
Avant 1960	446 a	452 a	541 a	546 a	629 a	626 a	729 a	754 a	559 a	564 a
1960 à 1974	535 a	544 a	659 a	661 a	779 a	774 a	963 a	968 a	694 a	693 a
1975 à 1989	516 a	522 a	710 a	707 a	838 a	832 a	932 b	991 c	776 a	771 a
1990 ou après	**	**	668 a	664 a	780 a	765 a	852 b	834 a	757 a	748 a
Tous les immeubles	495 a	503 a	641 a	645 a	773 a	772 a	878 a	883 a	687 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	20,3 d	18,4 d	18,4 d	**	19,8 d	18,6 d	19,6 a
6 à 19 unités	12,8 d	16,4 d	16,9 a	23,2 a	14,2 a	17,8 a	19,5 a	22,0 d	15,7 a	20,8 a
20 à 49 unités	12,6 a	12,9 c	13,9 a	15,2 a	9,4 a	11,7 a	7,7 a	**	12,2 a	13,6 a
50 à 99 unités	14,4 c	11,1 c	10,9 c	13,1 c	9,5 a	8,7 b	3,2 a	**	10,3 a	11,2 c
100 unités et +	8,8 c	**	8,2 c	6,4 c	8,8 b	10,7 d	3,8 b	2,0 b	8,4 b	8,1 c
Tous les immeubles	13,5 a	13,6 a	13,3 a	15,7 a	12,0 a	13,4 a	13,5 c	13,5 c	12,8 a	14,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	405 b	421 a	525 a	523 a	653 a	651 a	736 a	764 a	599 a	612 a
6 à 19 unités	449 a	465 a	583 a	579 a	709 a	709 a	795 a	785 a	625 a	620 a
20 à 49 unités	489 a	493 a	637 a	638 a	809 a	796 a	953 b	951 a	681 a	684 a
50 à 99 unités	516 a	519 a	700 a	701 a	840 a	834 a	1 001 b	993 b	747 a	743 a
100 unités et +	574 a	579 a	741 a	737 a	868 a	867 a	1 136 a	1 237 a	789 a	788 a
Tous les immeubles	495 a	503 a	641 a	645 a	773 a	772 a	878 a	883 a	687 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Centre	**	23,4 d	20,2 a	25,8 a	13,7 a	15,3 d	11,7 c	13,4 d	12,3 d	**
Zone 2 - Centre-Est	**	18,8 d	16,7 d	23,0 d	14,0 c	20,9 a	9,6 a	12,6 d	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	**	21,8 d	11,9 a	14,8 a	9,9 a	10,8 a	**	**	6,2 a	8,6 b
Zone 4 - Ouest	**	12,0 d	14,0 c	18,6 a	14,6 a	15,1 a	11,5 a	11,3 a	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	18,8 d	19,6 a	16,4 a	21,5 a	12,4 a	13,8 a	10,6 a	11,8 c	8,9 b	8,6 c
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	23,3 a	18,5 d	10,8 a	2,7 a	**	10,0 a	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	3,5 c	13,0 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	18,6 d	19,6 a	15,7 a	20,8 a	12,2 a	13,6 a	10,3 a	11,2 c	8,4 b	8,1 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Windsor

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Windsor (RMR)										
Moins de 500 \$	15,0 c	19,6 d	21,6 d	19,4 d	**	**	**	**	18,7 d	20,5 d
500 à 599 \$	14,6 c	11,3 c	18,3 a	25,0 a	**	30,0 d	**	**	19,0 a	22,8 a
600 à 699 \$	3,6 c	**	15,9 a	17,5 a	17,9 d	19,2 d	**	**	16,2 a	17,7 a
700 à 799 \$	**	**	10,4 a	9,8 b	12,0 c	14,7 a	**	**	11,3 a	12,2 a
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	10,5 c	9,3 b	**	**	10,9 c	9,9 b
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	6,4 a	3,1 c	7,6 b	6,3 b	7,2 c	4,9 d	7,4 b	5,9 b
Toutes les fourchettes	13,5 a	13,6 a	13,3 a	15,7 a	12,0 a	13,4 a	13,5 c	13,5 c	12,8 a	14,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

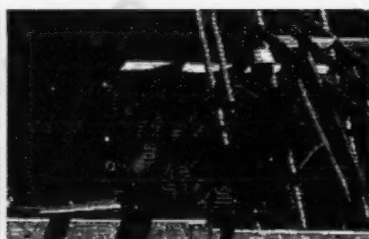
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.